

Tribunal da Relação de Lisboa

Processo nº 412/22.9T8OER-A.L1-7

Relator: ALEXANDRA DE CASTRO ROCHA

Sessão: 27 Janeiro 2026

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

ACTA DE ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS

TÍTULO EXECUTIVO

Sumário

I – Para constituir título executivo, ao abrigo da redacção primitiva do art. 6.º n.º1 do DL 268/94 de 25-10, a acta de reunião de assembleia de condóminos tem de conter a aprovação de uma deliberação que defina a comparticipação de cada condómino nas despesas comuns, determinando (ou permitindo determinar) o respectivo montante e o prazo de pagamento, não bastando ao exequente juntar uma acta que aprove uma dívida global já vencida.

II – O art. 6.º n.º3 do DL n.º 268/94, de 25-10, na redacção dada pela Lei 8/2022 de 10-1, tem natureza interpretativa.

Texto Integral

Acordam na 7.ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa:

RELATÓRIO:

Condomínio do prédio sito na Rua 1, intentou, em 27/1/2022, a acção executiva que corre como processo principal, para pagamento de quantia certa, com processo sumário, contra BB, CC e AA, pretendendo a cobrança coerciva de € 9.082,96. Apresentou, como título executivo, actas de reunião da assembleia de condóminos correspondente ao condomínio exequente. Alega que, sendo os executados herdeiros do falecido proprietário da fracção Q do prédio, não foram pagas, nos anos de 2010 a 2021, contribuições ordinárias e extraordinárias referentes àquela fracção, num total de € 6.055,31, encontrando-se também em dívida as correspondentes penas pecuniárias, num total de € 3.027,65. Conclui que lhe é devido o valor daquelas contribuições e penalidades, acrescido de juros.

Os executados foram citados [o executado CC, em 30/1/2023; o executado AA, em 2/3/2023; o executado BB, em 27/2/2023¹], tendo o executado AA vindo deduzir oposição à execução, mediante embargos, no presente apenso A, enquanto os restantes executados deduziram a sua oposição no apenso B, sendo certo que, por despacho proferido em 28/4/2024, foi determinado que ambos os apensos corressem, de forma unificada, neste apenso A.

Na sua oposição à execução, os executados alegaram, em síntese, que:

- a. não existe título executivo relativamente às despesas do ano de 2021, já que não foi junta a acta da assembleia desse ano;
- b. as actas juntas não constituem título executivo para pagamento das contribuições para o condomínio;
- c. as actas juntas não constituem título executivo para pagamento de sanções pecuniárias, as quais, aliás, são excessivas e contrárias à lei, não estando previstas no regulamento do condomínio;
- d. a dívida é inexigível, por falta de interpelação;
- e. a dívida relativa aos anos de 2010 a 2018 encontra-se prescrita.

O exequente contestou, pugnando pela improcedência dos embargos e alegando que, no ano de 2021, atenta a situação de pandemia, não houve assembleia de condóminos, tendo as contribuições para esse ano sido deliberadas em 2022. Pretende, ainda, que os executados incorrem em abuso de direito na invocação da prescrição, já que os mesmos ocultaram ao condomínio o falecimento do primitivo proprietário e a identidade dos seus herdeiros, omitindo qualquer contacto nesse sentido.

A convite do tribunal, no sentido de esclarecer, por referência a cada uma das actas que juntou como título executivo, quais os concretos montantes devidos pela fracção em causa nos autos, bem como em que parte dessas actas se estabelecem as datas de vencimento das contribuições, a exequente juntou, em 8/1/2024, quadro explicativo.

Pronunciaram-se os embargantes BB e CC, no sentido de as informações prestadas pela exequente não cumprirem o determinado no despacho de aperfeiçoamento.

O processo foi saneado, tendo sido declaradas «prescritas as prestações ordinárias de condomínio vencidas desde 2010 até 02-02-2017». Após, foi indicado o objecto do litígio [«extinção da execução por as actas dadas à execução não consubstanciarem título executivo e por ser inexigível o pagamento das prestações em causa; extinção parcial da execução quanto às peticionadas penas pecuniárias, por falta de título executivo quanto às mesmas»] e foram enunciados os temas da prova.

Realizou-se audiência final, após o que foi proferida sentença, que concluiu com o seguinte dispositivo:

«(...) julgam-se parcialmente procedentes, por provados, os presentes embargos de executado e, em consequência, determina-se a redução da quantia exequenda ao valor de € 2 894,85, acrescido de juros de mora contados desde a data da citação até efectivo e integral pagamento.

*

Custas pelas partes, na proporção dos respectivos decaimentos (cfr. artigo 527.º, n.ºs 1 e 2, do Código de Processo Civil), que se fixam em 68% para o exequente e 32% para os executados».

Não se conformando com aquela decisão, dela apelou o embargado, formulando, no final das suas alegações, as seguintes conclusões:

« a) O Recorrente, não concordando com a douta sentença final, na parte em que reduz a quantia exequenda ao valor de € 2.894,85, acrescido de juros de mora contados desde a data da citação até efetivo e integral pagamento, vem, com a devida vénia, interpor o presente recurso da mesma porque não partilha com a posição jurídica considerada em relação à inexistência de título executivo para as penas pecuniárias e para o ano de 2021, circunscrevendo o objeto do presente recurso a essas duas matérias.

b) A redação originária do artigo 6º, nº1, do Decreto-Lei nº 268/94, de 25/10, já previa que a ata da reunião da assembleia de condóminos que tivesse deliberado a aplicação e o montante de penas pecuniárias constituia título executivo contra o proprietário.

c) Consequente da Covid 19, no ano de 2021, não se realizou a assembleia de condóminos, tendo tais matérias sido deliberadas em 2022.

d) A deliberação em relação ao orçamento das despesas para 2021 deu-se em Janeiro de 2022, encontrando-se a mesma inserida como contribuições para o condomínio ou despesas necessárias, a que alude o artigo 6º, do Decreto-lei nº 268/94, de 25-10, constituindo título executivo contra o proprietário/condómino inadimplente.

e) A ata nº 14, de 14 de Janeiro de 2022, constitui título executivo para o ano de 2021.

f) O valor do presente recurso correspondente ao da sucumbência de € 3.419,23.

Pelo exposto e pelo suprimento do Venerando Tribunal da Relação de Lisboa, deve ser concedido provimento ao presente recurso, reconhecendo-se existência de título executivo para as penas pecuniárias e título executivo para o ano de 2021 e, conseqüentemente, ser revogada a douta sentença final e, em sua substituição, seja decretado improcedentes, por não provados, os presentes embargos de executado e em consequência a continuação da execução pelo valor de € 6.314,08 (€ 2.894,85 + € 3.419,23), acrescido de juros de mora contados desde a data da citação até efetivo e integral

pagamento.

Assim, fazendo-se acostumada justiça!».

Não houve contra-alegações.

QUESTÕES A DECIDIR

Conforme resulta dos arts. 635.º n.º4 e 639.º n.º1 do Código de Processo Civil, o objecto do recurso é delimitado pelas conclusões, as quais desempenham um papel análogo ao da causa de pedir e do pedido na petição inicial. Ou seja, este Tribunal apenas poderá conhecer da pretensão e das questões formuladas pelo recorrente nas conclusões, sem prejuízo da livre qualificação jurídica dos factos ou da apreciação das questões de conhecimento oficioso (garantido que seja o contraditório e desde que o processo contenha os elementos a tanto necessários – arts. 3.º n.º3 e 5.º n.º3 do Código de Processo Civil). Note-se que «as questões que integram o objecto do recurso e que devem ser objecto de apreciação por parte do tribunal *ad quem* não se confundem com meras considerações, argumentos, motivos ou juízos de valor. Ao tribunal *ad quem* cumpre apreciar as questões suscitadas, sob pena de omissão de pronúncia, mas não tem o dever de responder, ponto por ponto a cada argumento que seja apresentado para sua sustentação. Argumentos não são questões e é a estes que essencialmente se deve dirigir a actividade judicativa». Por outro lado, não pode o tribunal de recurso conhecer de questões novas que sejam suscitadas apenas nas alegações / conclusões do recurso – estas apenas podem incidir sobre questões que tenham sido anteriormente apreciadas, salvo os já referidos casos de questões de conhecimento oficioso, uma vez que os recursos são meros meios de impugnação das decisões judiciais pelos quais se visa a sua reapreciação e consequente alteração e/ou revogação [cfr. António Santos Abrantes Geraldès, *Recursos em Processo Civil*, Almedina, 2022 – 7.ª ed., págs. 134 a 142; Ac. STJ de 7/7/2016, proc. 156/12, disponível em <http://www.dgsi.pt>].

Nessa conformidade, são as seguintes as questões que cumpre apreciar:

A - [In]existência de título executivo quanto às contribuições ordinárias relativas ao ano de 2021 peticionadas no requerimento executivo;

B - [In]existência de título executivo quanto às penas pecuniárias peticionadas no requerimento executivo.

FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO

A decisão sob recurso considerou provados os seguintes factos:

«A. O exequente intentou a acção executiva que corre termos sob o n.º412/22.9T8OER contra os executados, apresentando como título executivo actas de condomínio.

B. Do requerimento executivo consta, designadamente, que:

O Exequente, "Condomínio do Prédio sito na Rua 1", titular do NIPC ...,

representado nos presentes autos pela sua legal administradora, "... - Mediação Imobiliária Lda.", conforme atas de assembleia de condóminos número 14 de 2020, vem instaurar a presente acção executiva contra:

- a) BB, NIF: ..., solteiro, maior, residente na Rua 2;
- b) CC, NIF: ..., divorciado, residente na Av. ... Lisboa;
- c) AA, NIF: ..., solteiro, maior, residente na Rua 2.
- d) Herança Indivisa de DD, NIF ..., com morada na Av ... Lisboa.

O presente processo é intentado contra a Herança Indivisa e os seus titulares, ora executados, a, b) e c), que são proprietários, sem determinação de parte ou direito, da fracção "Q" do mesmo prédio, não cumpriram o pagamento das prestações de condomínio relativas aos anos 2010 a 2021, apesar de regularmente convocados para as assembleias de condóminos realizadas. Assembleias essas, em que foram fixadas as clausulas penal e de despesas judiciais e extrajudiciais a cobrar, como melhor consta e explícita nos documentos juntos e nos títulos executivos apresentados, as atas das assembleias de condóminos 3 de 2010, 4 de 2011, 5 de 2012, 6 de 2013, 7 de 2014, 8 de 2015, 9 de 2016, 10 de 2017, 11 de 2018, 12 de 2019 e 13 de 2020, cujas deliberações foram regularmente tomadas e aprovadas.

Nos termos do douto acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, datado de 02-03-2017, Processo 2154/16.5T8VCT-A.G1, a ata da assembleia de condóminos constitui título executivo tanto para as contribuições como para as despesas específicas e as penas pecuniárias, conforme se transcreve: "I - A acta da assembleia do condomínio constitui título executivo relativamente ao montante das "contribuições devidas ao condomínio". II- Esta expressão deve ser entendida em sentido amplo, nela se devendo incluir, além das despesas específicas relativas ao próprio condomínio, e que são de diversa natureza, as penas pecuniárias fixadas nos termos do art.o 1434.o do Cód. Civil. Neste mesmo sentido, o legislador veio esclarecer a sua posição através da nova redação dada ao artigo 6º do Decreto-lei 268/94, de 25 de Outubro, republicado pela Lei 8/2022, de 10 de Janeiro, conforme nºs 2 e 3 do mesmo. Mais requer juros legais devidos desde a citação sobre o montante exequendo. Esclarece-se que os presentes autos assentam na "continuidade temporal" dos autos de execução sumária que correu termo com o Processo 897/18.8T8OER, do Juízo de Execução de Oeiras – Juiz 1, do presente tribunal, interposta contra o primitivo proprietário, ora autor da presente herança indivisa, DD, para cobrança dos anos 2010 a 2017. Contudo, constatado o óbito do mesmo e desconhecendo-se os seus herdeiros, foi a instância extinta. Tendo-se agora tomado conhecimento dos herdeiros, colocou-se os presentes autos.

(...)

Contribuições:

2010 - € 396,00
2011 - € 429,70
2012 - € 363,64
2013 - € 345,60 Reparação e pintura das fachadas
2013 - € 385,00
2014 - € 382,70
2015 - € 361,94
2015 - € 090,00 Substituição da coluna de água
2016 - € 245,06
2016 - € 172,80 Substituição da coluna de água
2017 - € 450,98
2017 - € 096,00 Substituição da coluna de água
2018 - € 449,82
2018 - € 175,50 Obras de beneficiação interior do edifício
2019 - € 392,96
2019 - € 192,00 Coluna Eléctrica
2020 - € 391,58
2020 - € 131,63 Coluna eléctrica
2021 - € 391,58
Total de contribuições: € 6.055,31

Penas pecuniárias:

2010 - € 198,00
2011 - € 214,85
2012 - € 181,82
2013 - € 172,80 - reparação e pintura das fachadas
2013 - € 192,50
2014 - € 191,35
2015 - € 180,95
2015 - € 045,00 Substituição da coluna de água
2016 - € 122,53
2016 - € 086,40 Substituição da coluna de água
2017 - € 225,49
2017 - € 048,00 Substituição da coluna de água
2018 - € 224,91
2018 - € 087,75 Obras de beneficiação interior do edifício
2019 - € 196,48
2019 - € 096,00 Coluna Eléctrica
2020 - € 195,79
2020 - € 065,81 Coluna eléctrica
2021 - € 195,79

Total de penas pecuniárias: € 3.027,65

Total: € 9.082,96, a que se somarão juros até efectivo pagamento.

C. Esteve inscrita a aquisição por compra a favor de DD da fracção G do prédio descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Oeiras sob o n.º ..., da freguesia de Paço de Arcos e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ... pela AP ... de ...8.../01.

D. Por escritura pública denominada “Habilitação”, datada de ... de ... de 2012, BB declarou que, por óbito de DD ocorrido em 2011, lhe sucederam o próprio e CC e AA.

E. Por escritura pública denominada de “Cessão de Quinhão hereditário”, outorgada em ... de ... de 2020, EE, na qualidade de procuradora de BB declarou ceder a AA o quinhão hereditário que lhe pertencia na herança aberta por óbito de DD, cfr. escritura junta em 10/02/2025 e cujo teor se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais.

F. Mostra-se registada a aquisição por sucessão hereditária e cessão de quinhão hereditário da fracção referida em C a favor de CC e AA pela AP. 1202 de 2020/12/14.

G. Na assembleia de condóminos da fracção referida em C) realizada em 6 de Junho de 2010, cfr. acta n.º 3/2010 junta com o requerimento executivo e cujo conteúdo se dá por integralmente por reproduzido para todos os efeitos legais, foi deliberado, designadamente, que:

(...)

Foi também deliberado por unanimidade o seguinte: a) aplica-se a pena pecuniária de 50% para os condóminos que não paguem as suas cotas nos prazos estipulados; b) vencem-se todas as prestações seguintes logo que a primeira não seja liquidada dentro do prazo estipulado; c) aos condóminos devedores que seja o recurso à cobrança judicial, será acrescido ao seu débito a quantia de 1.000,00 euros, para além da pena pecuniária já atrás descrita, para custear os encargos com a cobrança coerciva.

A assembleia manditou ainda a administração para enviar para cobrança coerciva todos os condóminos com dívidas em atraso.

(...)

H. Na assembleia de condóminos da fracção referida em C) realizada em 11 de Março de 2011, cfr. acta n.º 4/2011 junta com o requerimento executivo e cujo conteúdo se dá por integralmente por reproduzido para todos os efeitos legais, foi deliberado, designadamente, que:

(...)

Foi também deliberado por unanimidade o seguinte: a) aplica-se a pena pecuniária de 50% para os condóminos que não paguem as suas quotas nos prazos estipulados; b) vencem-se todas as prestações seguintes logo que a

primeira não seja paga dentro do prazo estipulado; c) aos condóminos devedores que seja necessário o recurso à cobrança coerciva, será acrescido ao seu débito a quantia de 1.000,00€, para além da pena pecuniária já atrás descrita, para custear os encargos com a cobrança.

(...)

I. Na assembleia de condóminos da fracção referida em C) realizada em 16 de Março de 2012, cfr. acta n.º 5/2012 junta com o requerimento executivo e cujo conteúdo se dá por integralmente por reproduzido para todos os efeitos legais, foi deliberado, designadamente, que:

(...)

Foi também deliberado por unanimidade o seguinte: a) aplica-se a pena pecuniária de 50% para os condóminos que não paguem as suas quotas nos prazos estipulados; b) vencem-se todas as prestações seguintes logo que a primeira não seja paga dentro do prazo estipulado; c) aos condóminos devedores que seja necessário o recurso à cobrança coerciva, será acrescido ao seu débito a quantia de 1.000,00€, para além da pena pecuniária já atrás descrita, para custear os encargos com a cobrança.

(...)

Fracção G Total 363.64 datas de vencimento meses 04 e 07

J. Na assembleia de condóminos da fracção referida em C) realizada em 5 de Abril de 2013, cfr. acta n.º 6/2013 junta com o requerimento executivo e cujo conteúdo se dá por integralmente por reproduzido para todos os efeitos legais, foi deliberado, designadamente, que:

(...)

Quanto ao ponto três foi entregue a todos os presentes, pelo representante da Administração uma proposta de orçamentos de receitas e despesas para o ano de 2013 no montante de 18.470,65 euros, nele já incluído o fundo comum de reserva no valor de 1.679,15 euros. O orçamento depois de analisado e esclarecido foi colocado a votação e aprovado por unanimidade.

A forma de pagamento foi aprovado por todos, que seja em duas prestações iguais, a primeira a pagar no mês de Abril e a segunda no mês de Julho do ano corrente.

Foi também deliberado por unanimidade o seguinte: a) aplica-se a pena pecuniária de 50% para os condóminos que não paguem as suas quotas nos prazos estipulados; b) vencem-se todas as prestações seguintes logo que a primeira não seja paga dentro do prazo estipulado; c) aos condóminos devedores que seja necessário o recurso à cobrança coerciva, será acrescido ao seu débito a quantia de 1.000,00 euros. para além da pena pecuniária já atrás descrita, para custear os encargos com a cobrança. —

(...)

Após discussão foi aprovada a realização da obra com 18,66% de votos a favor e 22,03% de abstenções. A obra será adjudicada à empresa Socijoba, S A. Será criada uma quota-extra no valor de 18.000,00 euros a ser paga no mês de Maio de 2013, para custear os encargos com a obra.

(...)

(...)

K. Na assembleia de condóminos da fracção referida em C) realizada em 21 de Março de 2014, cfr. acta n.º 7/2014 junta com o requerimento executivo e cujo conteúdo se dá por integralmente por reproduzido para todos os efeitos legais, foi deliberado, designadamente, que:

(...)

Quanto ao ponto três foi entregue a todos os presentes, pelo representante da Administração uma proposta de orçamento de receitas e despesas para o ano de 2014 no montante de 18.371,65 euros, nele já incluído o fundo comum de reserva no valor de 1.670,15 euros. O orçamento depois de analisado e esclarecido foi colocado a votação e aprovado por unanimidade.

—

A forma de pagamento foi aprovado por todos, que seja em duas prestações iguais, a primeira a pagar no mês de Março e a segunda no mês de Julho do ano corrente.

Foi também deliberado por unanimidade o seguinte: a) aplica-se a pena pecuniária de 50% para os condóminos que não paguem as suas quotas nos prazos estipulados; b) vencem-se todas as prestações seguintes logo que a primeira não seja paga dentro do prazo estipulado; c) aos condóminos devedores que seja necessário o recurso à cobrança coerciva, será acrescido ao seu débito a quantia de 1.000,00 euros, para além da pena pecuniária já atrás descrita, para custear os encargos com a cobrança.

(...)

L. Na assembleia de condóminos da fracção referida em C) realizada em 16 de Fevereiro de 2015, cfr. acta n.º 8/2015 junta com o requerimento executivo e cujo conteúdo se dá por integralmente por reproduzido para todos os efeitos legais, foi deliberado, designadamente, que:

(...)

Quanto ao ponto três foi entregue a todos os presentes, pelo representante da Administração uma proposta de orçamento de receitas e despesas para o ano de 2015 no montante de 17.431,70 euros, nele já incluído o fundo comum de reserva no valor de 1.584,70 euros. O orçamento depois de analisado e

esclarecido foi colocado a votação e aprovado por unanimidade.

A forma de pagamento foi aprovado por todos, que seja em duas prestações iguais, a primeira a pagar no mês de Março e a segunda no mês de Julho do ano corrente.

Foi também deliberado por unanimidade o seguinte: a) aplica-se a pena pecuniária de 50% para os condóminos que não paguem as suas quotas nos prazos estipulados; b) vencem-se todas as prestações seguintes logo que a primeira não seja paga dentro do prazo estipulado; c) aos condóminos devedores que seja necessário o recurso á cobrança coerciva, será acrescido ao seu débito a quantia de 1.000,00 euros, para além da pena pecuniária já atrás descrita, para custear os encargos com a cobrança. —

(...)

De forma a criar um fundo para esta obra, decide a assembleia por maioria com o voto contra da fracção "SX", criar uma quota-extra no valor de 5.000,00 euros a ratear por todas as fracções a ser paga em Agosto de 2015.

-- E nada mais havendo a tratar foi encerrada a assembleia e lavrada a acta, que depois de lida e achada conforme vai ser assinada por todos os presentes.

(...)

(...)

M. Na assembleia de condóminos da fracção referida em C) realizada em 7 de Março de 2016, cfr. acta n.º 9/2016 junta com o requerimento executivo e cujo conteúdo se dá por integralmente por reproduzido para todos os efeitos legais, foi deliberado, designadamente, que:

(...)

Quanto ao ponto três foi entregue a todos os presentes, pelo representante da Administração uma proposta de orçamento de receitas e despesas para o ano de 2016 no montante de 31.731,70 euros, nele já incluído o fundo comum de reserva no valor de 2.884,70 euros. Após discussão do orçamento, deliberam os presentes por maioria alterar o valor do orçamento para 22.051,70 euros. A forma de pagamento foi aprovado por todos, que seja em duas prestações iguais, a primeira a pagar no mês de Março e a segunda no mês de julho do ano corrente.

Referente aos valores em dívida que seja necessário o recurso à via judicial, delibera esta Assembleia por unanimidade criar uma pena pecuniária no valor da quarta parte do rendimento colectável anual da fracção que se encontra com dívida ao condomínio.

(...)

Referente ao quarto ponto e no seguimento da discussão do ponto anterior,

decide a Assembleia que a obra de substituição da coluna de água é necessária, contudo, devido às condições financeiras do edifício e ao valor das quotas em dívida, decide a Assembleia que a obra só poderá ser adjudica se no decorrer do ano existir uma situação urgente que a isso obrigue e a situação financeira do prédio o permita. Para efeito foi ainda decidido pela Assembleia criar uma quota-extra para servir de fundo à futura obra, no valor de € 9.000,00 a ratear por todas as fracções e a ser paga em Outubro de 2016. (...)

(...)

N. Na assembleia de condóminos da fracção referida em C) realizada em 15 de Fevereiro de 2017, cfr. acta n.º 10 junta com o requerimento executivo e cujo conteúdo se dá por integralmente por reproduzido para todos os efeitos legais, foi deliberado, designadamente, que:

(...)

Dentro deste tema, delibera a assembleia por maioria criar uma penalização pelo atraso de pagamento. A penalização a aplicar é de 30% sobre o valor da dívida, sendo devida após 180 dias sobre a data de vencimento das quotas em dívida.

(...)

Quanto ao ponto três foi enviado a todos os condóminos uma proposta de orçamento de receitas e despesas para o ano de 2017 no montante de 22.051,73 euros, nele já incluído o fundo comum de reserva no valor de 2.004,73 euros. Colocado a votação, o orçamento foi aprovado por unanimidade. A forma de pagamento foi aprovado por todos, que seja em duas prestações iguais, a primeira a pagar no mês de Março e a segunda no mês de Julho do ano corrente. (...)

Após discussão dos orçamentos, foram os mesmos colocados a votação, tendo sido escolhido por unanimidade o orçamento da empresa Carlos Machado Oliveira, Unipessoal, Lda., no valor de € 25.885,62 + IVA. Salvo rotura na coluna de água que obrigue à adjudicação da obra, a mesma só será efectuada a partir do 3º trimestre do ano. Foi ainda decidido criar um quota-extra de € 5.000,00 para custear os encargos com a obra, a ser rateada por todas as fracções e a ser paga em Maio de 2017.

(...)

(...)

(...)

O. Na assembleia de condóminos da fracção referida em C) realizada em 2 de Março de 2018, cfr. acta n.º 11 junta com o requerimento executivo e cujo conteúdo se dá por integralmente por reproduzido para todos os efeitos legais, foi deliberado, designadamente, que: (...).

Referente aos valores em dívida que seja necessário o recurso à via judicial, delibera esta Assembleia por unanimidade criar uma pena pecuniária no valor da quarta parte do rendimento colectável anual da fracção que se encontra com dívida ao condomínio.

(...)

Quanto ao ponto três foi enviado a todos os condóminos uma proposta de orçamento de receitas e despesas para o ano de 2018 no montante de € 21.841,62, nele já incluído o fundo comum de reserva no valor de € 1.985,62. Colocado a votação, o orçamento foi aprovado por unanimidade. A forma de pagamento foi aprovado por todos, que seja em duas prestações iguais, a primeira a pagar no mês de Março e a segunda no mês de Julho do ano corrente.

(...)

Referente ao quarto ponto, a administração apresentou um orçamento para a pintura interior do prédio, dado que seria a altura ideal para se efectuar este trabalho uma vez que se está a terminar a obra de coluna de água. Juntamente com o orçamento da pintura foi apresentado orçamento para a pintura dos entrepisos e portas dos elevadores. Os trabalhos totalizam € 8.630,00 acrescidos de IVA, sendo aplicado um desconto de 10% se forem adjudicados e realizados no decorrer da obra da coluna de água. Colocado a votação, a assembleia aprova por maioria, com o voto contra da fracção "SX", a realização das intervenções, sendo criada uma quota-extra no valor de € 8.000,00, a ser paga em Maio, para custear os encargos com a obra.

(...)

(...)

P. Na assembleia de condóminos da fracção referida em C) realizada em 18 de Fevereiro de 2019, cfr. acta n.º 12 junta com o requerimento executivo e cujo conteúdo se dá por integralmente por reproduzido para todos os efeitos legais, foi deliberado, designadamente, que:

(...)

Feita a verificação, foi colocado a votação aplicar uma pena pecuniária no valor da quarta parte do rendimento colectável anual da fracção que se encontra com dívida ao condomínio e mandar a administração para intentar as respectivas acções judiciais às fracções com quotas em dívida superiores a

365 dias e/ou com valores em dívida iguais ou superiores a € 500,00.

(...)

Entrou-se na discussão do ponto 4. O representante da administração começou por informar que a proposta de orçamento para o ano 2019 e o respectivo rateio foram enviados a todos os condóminos juntamente com a convocatória para que estes os pudessem atempadamente consultar e sobre eles se pronunciar.

Apresentou-se sumariamente as rubricas do orçamento, estando orçamentadas despesas no valor total de € 19.076,64 incluindo o valor legalmente exigido de fundo comum de reserva, propondo-se que o pagamento seja efectuado em duas prestações, a primeira com vencimento Março e a segunda com vencimento em Julho do ano corrente.

O orçamento para o ano de 2019 foi levado a votação, sendo o resultado o seguinte: — Votos a favor: 33,16%; Abstenção: 0%; Votos contra: 0%; Foi assim o ponto 4 aprovado por unanimidade.

Aberta a discussão do ponto 5, o representante da administração informou que já foi entregue o projecto eléctrico que havia sido requerido, tendo começado a consultar empresas para que apresentassem orçamento para a futura obra de substituição da coluna eléctrica. Pela consulta às empresas já realizada verifica-se que a empreitada terá um valor a rondar os € 30.000,00, pelo que determina a assembleia por maioria, com a abstenção das fracções "A", "C", "V" e "QX", criar uma quota-extra no valor de € 10.000,00, com vencimento em Setembro de 2019, para servir de fundo à realização deste trabalho. No decorrer do ano se a administração conseguir reunir orçamentos concretos para a intervenção convocará uma assembleia extraordinária para os apresentar e se debater a adjudicação da empreitada.

(...)

(...)

Q. Na assembleia de condóminos da fracção referida em C) realizada em 19 de Fevereiro de 2020, cfr. acta n.º 13 junta com o requerimento executivo e cujo conteúdo se dá por integralmente por reproduzido para todos os efeitos legais, foi deliberado, designadamente, que:

(...)

Feita a verificação, foi colocado a votação aplicar uma pena pecuniária no valor de 50% do valor que se encontra com dívida ao condomínio e mandar a administração para intentar as respectivas acções judiciais às fracções com quotas em dívida superiores a 365 dias e/ou com valores em dívida iguais ou superiores a € 500,00. Foi ainda colocado a votação acrescer às fracções que

seja necessário o recurso à via judicial a quantia de € 1.500,00 para custear os encargos judiciais da cobrança. Colocado o ponto a votação obteve-se o seguinte resultado: Votos a favor: 40,55%; Abstenção: 0%; Votos contra: 0%; Foi assim o ponto 2 aprovado por unanimidade.

(...)

Entrou-se na discussão do ponto 4. O representante da administração começou por informar que a proposta de orçamento para o ano 2020 e o respectivo rateio foram enviados a todos os condóminos juntamente com a convocatória para que estes os pudessem atempadamente consultar e sobre eles se pronunciar.

Apresentou-se sumariamente as rubricas do orçamento, estando orçamentadas despesas no valor total de € 19.031,16 incluindo o valor legalmente exigido de fundo comum de reserva, propondo-se que o pagamento seja efectuado em duas prestações, a primeira com vencimento Março e a segunda com vencimento em Julho do ano corrente.

O orçamento para o ano de 2020 foi levado a votação, sendo o resultado o seguinte: — Votos a favor: 40,55%; Abstenção: 0%; Votos contra: 0%; Foi assim o ponto 4 aprovado por unanimidade.

Quanto ao ponto 5 o representante da administração informou que se conseguiu reunir dois orçamentos para a empreitada de substituição da coluna eléctrica que infra se resumem:

- Electrino, Lda. orçamento no valor de € 39.501,18 acrescido de IVA à taxa legal em vigor;
- Electrolucas, Lda. orçamento no valor de € 35.403,41 acrescido de IVA à taxa legal em vigor;

A assembleia delibera por unanimidade a realização da obra, no entanto, atendendo aos valores da mesma determina que o trabalho seja feito de forma faseada, começando pela substituição do quadro de colunas e se possível a ligação terra do edifício. Dado que a obra não será concluída neste ano, determina a assembleia por unanimidade que a quota-extra que serve de fundo a esta empreitada seja de € 6.000,00 a ratear pelas fracções habitacionais em função da permissão com vencimento em Outubro de 2020. Aberta a discussão do ponto 5, foi novamente mencionada a substituição do sistema de intercomunicação do edifício. O representante da administração informou que a substituição integral do sistema, incluindo telefones de porta em todas as fracções, tem um custo que oscila entre os € 4.705,00 para a marca Comelit e os € 5.500,00 para a marca Fermax, valores acrescidos de IVA à taxa legal em vigor. A assembleia determina por unanimidade realizar o trabalho optando pelo sistema da Fermax.

(...)

(...)

(...)

R. Na assembleia de condóminos da fracção referida em C) realizada em 14 de Janeiro de 2022, cfr. acta n.º 14 junta com o requerimento executivo e cujo conteúdo se dá por integralmente por reproduzido para todos os efeitos legais, foi deliberado, designadamente, que:

(...)

Relativamente ao ponto 1, o representante da administração informou que as contas relativas ao ano 2020 e orçamento para o ano 2021 foram enviados a todos os condóminos a 4 de Janeiro de 2021, não tendo existido qualquer objecção quanto aos mesmos, pelo que são ratificados por unanimidade da assembleia.

(...)

Feita a verificação, foi colocado a votação aplicar uma pena pecuniária no valor de 50% do valor que se encontra com dívida ao condomínio e mandar a administração para intentar as respectivas acções judiciais às fracções com quotas em dívida superiores a 365 dias e/ou com valores em dívida iguais ou superiores a € 500,00. Foi ainda colocado a votação acrescer às fracções que seja necessário o recurso à via judicial a quantia de € 1.500,00 para custear os encargos judiciais da cobrança.

Colocado o ponto a votação obteve-se o seguinte resultado: Votos a favor: 30,18%; Abstenção: 0%; Votos contra: 0%; Foi assim o ponto 3 aprovado por unanimidade.

Entrou-se na discussão do ponto 5. O representante da administração começou por informar que a proposta de orçamento para o ano 2022 e o respectivo rateio foram enviados a todos os condóminos juntamente com a convocatória para que estes os pudessem atempadamente consultar e sobre eles se pronunciar.

Apresentou-se sumariamente as rubricas do orçamento, estando orçamentadas despesas no valor total de € 34.332,30 incluindo o valor legalmente exigido de fundo comum de reserva, propondo-se que o pagamento seja efectuado em duas prestações, a primeira com vencimento Fevereiro e a segunda com vencimento em Junho do ano corrente.

O orçamento para o ano de 2022 foi levado a votação, sendo o resultado o seguinte: — Votos a favor: 30,18%; Abstenção: 0%; Votos contra: 0%; Foi assim o ponto 5 aprovado por unanimidade.

(...)

(...)».

FUNDAMENTAÇÃO DE DIREITO

A presente oposição tem por fim obstar à prossecução da acção executiva intentada pelo exequente, que ali apresentou actas de reunião de assembleia de condóminos.

De acordo com o art. 10.º n.º5 do C.P.C., toda a execução tem por base um título. Os documentos exequendos foram apresentados pelo exequente como títulos extrajudiciais susceptíveis de serem integrados na previsão do art. 703.º n.º1 d), do mesmo diploma, com referência ao art. 6.º do DL 268/94 de 25-10.

Segundo o disposto no art. 731.º, também do C.P.C., «não se baseando a execução em sentença (...) além dos fundamentos de oposição especificados no artigo 729.º, na parte em que sejam aplicáveis, podem ser alegados quaisquer outros que possam ser invocados como defesa no processo de declaração».

Por seu turno, refere aquele art. 729.º, na sua alínea a), que a oposição à execução pode ter como fundamento, além do mais, a inexistência ou inexecuibilidade do título.

Nestes autos, os embargantes invocaram a inexecuibilidade das actas juntas pelo exequente, quer quanto às quotizações ordinárias, quer quanto às penalidades alegadamente em dívida.

Naquilo que para aqui importa, o tribunal *a quo* entendeu julgar procedente aquela excepção, quer relativamente às quotizações ordinárias do ano de 2021, quer quanto à totalidade das penas pecuniárias. No primeiro caso, por considerar que apenas constituem título executivo as actas que deliberem o montante, prazo e modo de pagamento das quotizações e já não as actas meramente certificativas de dívidas, e, no segundo, por entender que o art. 6.º n.º1 do DL 268/94 não prevê a sua aplicação aos montantes relativos a penalidades.

É dessa decisão que o recorrente discorda.

Vejamos.

O art. 6.º do DL 268/94 de 25-10 [versão em vigor à data da entrada do requerimento executivo em Juízo] prescreve que «a acta da reunião da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das contribuições devidas ao condomínio ou quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum ... constitui título executivo contra o proprietário que deixar de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota-parte».

Como se refere, entre outros, no Ac. STJ de 2/6/2021², «para valer como título executivo nos termos do art. 6.º do DL nº 268/94 de 25.10, a acta da

assembleia de condomínio tem de conter a deliberação sobre o montante das contribuições ou despesas devidas ao condomínio, a fixação da quota-parte devida por cada condómino e o prazo de pagamento respectivo; (...) a acta que se limita a documentar a aprovação pela assembleia da existência de uma dívida de um condómino por não pagamento de quotas, tal como referido pela administração, não reúne os requisitos de exequibilidade que resultam do art. 6.º do DL n 268/94».

Ora, na acta que o exequente afirma servir de base à pretendida cobrança das quotizações do ano de 2021 aparece apenas a aprovação de uma deliberação que declara ratificar o orçamento do ano de 2021, mas esse orçamento (anexo à acta) diz respeito às despesas globais do condomínio, não aparecendo aí qualquer discriminação dos valores que, desse orçamento, cabem a cada fracção, ou, pelo menos, a forma de cálculo que permita dividir essas despesas globais por cada fracção, sendo certo que também não aparece qualquer prazo de pagamento. Na mesma acta consta uma deliberação de aprovação das contas do ano de 2021, constando do documento anexo que, relativamente ao período de 1/1/2021 a 31/12/2021, a fracção Q tem em dívida o valor de € 391,58, que corresponde à quantia total «prevista» para esse período. Mais uma vez, não consta de tal deliberação qual era o prazo de pagamento daquela quantia, ou de que modo foi a mesma fixada.

Não integra, pois, a acta em causa, em consonância com a interpretação supra explanada, a previsão do citado art. 6.º do DL 268/94, pelo que não constitui título executivo para a pretendida cobrança de € 391,58, nessa medida devendo manter-se a decisão recorrida, improcedendo a apelação.

Quanto às penalidades, temos que o mesmo art. 6.º [na redacção em vigor à data da entrada da acção executiva em Juízo] se reporta, exclusivamente, às «contribuições devidas ao condomínio ou quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum». Nessa conformidade, visando as penas pecuniárias compelir o devedor ao cumprimento e não se reportando a quaisquer contribuições ou despesas relativas à fruição de partes comuns, na senda do Ac. STJ de 26/1/2021³ [aresto em que, de forma desenvolvida, se indicam as teses interpretativas em confronto e se explanam detalhadamente os respectivos argumentos], vínhamos entendendo que «o art. 6.º, n.º 1, do DL n.º 268/94, de 25-10, deve ser interpretado no sentido de que as dívidas aí previstas e que podem integrar o título executivo são as que têm origem nos encargos com a conservação e fruição das partes comuns e com os serviços de interesse comum (art. 1424.º, n.º 1, do CC), estando excluídas as penas pecuniárias aplicadas nos termos do art. 1434.º, n.º 1, do CC.».

Porém, a redacção do art. 6.º, em referência, veio a ser alterada pela Lei

8/2022 de 10-1, passando o seu n.º3 a prever que se consideram abrangidas pelo título executivo as sanções pecuniárias, desde que aprovadas em assembleia de condóminos ou previstas no regulamento do condomínio. Trata-se da consagração da tese, mais lata, que considerava que a hipótese legal do n.º1 daquele art. 6.º, na sua anterior redacção, já incluía as penas pecuniárias. Nessa medida, estamos perante uma norma interpretativa. Tal implica que, atento o disposto no art. 13.º n.º1 do Código Civil, a nova lei - nessa vertente - integre a anterior e, portanto, que se considere que a previsão do art. 6.º n.º1 do DL n.º 268/94, de 25-10, na sua redacção primitiva, engloba, na expressão «contribuições devidas ao condomínio», as sanções pecuniárias aplicadas nos termos do art. 1434.º n.º1 do Código Civil⁴.

Ocorre que, conforme já referimos supra, aquele art. 6.º n.º1 prevê que as actas das quais constem deliberações que tenham aprovado contribuições para o condomínio (incluindo, em face da nova lei interpretativa, penas pecuniárias) constituem título executivo contra o proprietário que deixar de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota-parte. Portanto, para que a acta constitua título executivo, dela tem de constar não só a aplicação de uma pena pecuniária, mas também a fixação de um prazo de pagamento dessa pena. Ora, nas actas juntas com o requerimento executivo, e referidas nos factos provados, datadas de 6/6/2010, 11/3/2011, 16/3/2012, 5/4/2013, 21/3/2014, 16/2/2015, 7/3/2016, 2/3/2018, 18/2/2019, 19/2/2020 e 14/1/2022, se é deliberada a criação / aplicação de uma pena pecuniária, já não é fixado qualquer prazo de pagamento, pelo que, relativamente aos anos de 2010 a 2016 e 2018 a 2022, as actas juntas não constituem título executivo para cobrança das penalidades nelas mencionadas.

Já quanto à acta junta com o requerimento executivo, e constante dos factos provados, datada de 15/2/2017, nela se refere que foi deliberado «criar uma penalização pelo atraso de pagamento. A penalização a aplicar é de 30% sobre o valor da dívida, sendo devida 180 dias sobre a data de vencimento das quotas». Portanto, neste caso, existiria título executivo, uma vez que foi deliberada a aplicação de uma pena pecuniária, bem como o prazo do seu pagamento. No entanto, o que o exequente pede no requerimento executivo (tendo em conta o aperfeiçoamento constante do requerimento de 8/1/2024 deste apenso), não é a aplicação dessa penalização de 30%, mas sim a aplicação de uma pena pecuniária no valor da quarta parte do rendimento colectável da fracção. Ora, quanto a esta penalidade peticionada pelo exequente, também aprovada na acta da reunião da assembleia de condóminos de 15/2/2017, não já para o simples atraso de pagamento, mas para o caso de recurso à via judicial, não foi fixado qualquer prazo de pagamento, razão pela qual, também neste caso, a acta em causa não constitui

título executivo.

Não constituem, assim, título executivo, as actas juntas pelo exequente, quanto às penalidades, no valor de € 3.027,65, que o mesmo pretendia cobrar. Deve, pois, embora com fundamentação diversa, manter-se a decisão recorrida, igualmente nessa vertente, improcedendo, *in totum*, o recurso.

DECISÃO

Pelo exposto, acorda-se em julgar a apelação improcedente e, em consequência, confirmar a decisão recorrida.

Custas pelo recorrente – arts. 527.º do Código de Processo Civil e 6.º n.º2, com referência à Tabela I-B, do Regulamento das Custas Processuais.

Lisboa, 27-01-2026,
Alexandra de Castro Rocha
Carlos Oliveira
Luís Filipe Pires de Sousa

1. Cfr. expediente junto ao processo principal em 30/1/2023, 9/3/2023 e 27/3/2023.↵

2. Proc. 1549/18, disponível em <https://jurisprudencia.pt/acordao/201769/> . No mesmo sentido, podem ver-se os Ac. RG de 8/1/2013, proc. 8630/08, RL de 11/7/2013, proc. 10090/12, e RL de 4/2/2025, proc. 51/23.7T8OER-B.L1, disponíveis, respectivamente, em <https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/472eb2f9345e525080257b040059cae6?OpenDocument> , <https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/472eb2f9345e525080257b040059cae6?OpenDocument> e <https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/25555a3ae112bd8280258c37003e5e1b?OpenDocument>

3. Proc. 956/14, disponível em https://juris.stj.pt/ecli/ECLI:PT:STJ:2021:956.14.6TBVRL.T.G1.S1.0A?search=mIjQ6piVBInIDmzsF_E . No mesmo sentido, pode ver-se o Ac. RC de 7/2/2017, proc. 454/15, disponível em <https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/f09ee35c093e2ef3802580dd00403953?OpenDocument>

4. Neste sentido, cfr., entre outros, os Ac. RL de 15/12/2022, proc. 4678/18, e 30/3/2023, proc. 421/14, disponíveis, respectivamente, em <https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/c262f555adb428818025892b0041dfdb?OpenDocument> e <https://www.dgsi.pt/>

[jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/
f048015d862ca2248025898900352738?OpenDocument](http://jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/f048015d862ca2248025898900352738?OpenDocument) .